

Libération d'un logement par le locataire

Par **sunrise**, le **30/08/2012** à **00:53**

Bonjour,

J'ai reçu en date du 1er juin 2012 un courrier de ma locataire m'informant de son départ de l'appartement dont je suis propriétaire pour le 31 août 2012.

Etant moi-même locataire, j'ai à mon tours donné mon préavis de départ auprès de mon bailleur pour cette même date afin d'aller vivre dans l'appartement libéré par ma locataire.

Ma locataire m'informe aujourd'hui, par téléphone, qu'elle ne quittera finalement pas le logement. Je me retrouve donc sans appartement dans 2 jours puisque mon bailleur a trouvé un nouveau locataire.

Que puis-je faire ?

On m'a conseillé de vider l'appartement dont je suis propriétaire et d'en changer les serrures mais je me doute bien que cela est totalement illégal et malgré la situation catastrophique dans laquelle je me trouve (étant actuellement dans un meublé, j'ai du acheter literie, électroménager, j'ai versé des acomptes pour des travaux auprès d'entreprises ..., le camion de déménagement arrive le 1er septembre ...) je souhaite rester dans la légalité.

Merci de votre aide...

Par **ninidroit51**, le **30/08/2012** à **07:19**

Normalement, si elle a donné son préavis au 31 août 2012, elle se doit de libérer le logement.

Elle ne peut pas changer d'avis comme cela !

Par **anne64**, le **30/08/2012** à **08:46**

Ok, mais que puis-je faire ?

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **09:48**

Bonjour,

Hélas, pas grand-chose, en tout cas dans l'immédiat et dans l'urgence. Il est certain que l'annulation du congé n'a aucune valeur, quelle que soit sa forme d'ailleurs, encore moins l'avant-veille du terme et encore moins par téléphone. Un congé est - officiellement - irrévocable.

Mais vous n'avez effectivement pas le droit de vous faire justice vous-mêmes en forçant l'expulsion "manu militari" et par vos propres soins.

Vous ne pouvez que faire constater par huissier - et seulement après la date fatidique - le refus de quitter les lieux et la présence sans droit ni titre de votre locataire, laquelle se défendra en prétextant qu'elle a annulé son avis de congé. Puis de saisir la justice pour obtenir son expulsion. Autant dire tout de suite : "parcours du combattant" jusqu'à obtention de l'expulsion effective, sachant qu'il ne suffit pas d'avoir en main un jugement favorable pour obtenir l'expulsion forcée avec l'aide de la force publique, si c'est nécessaire et que l'occupant s'obstine à s'y maintenir.

Restera ensuite à connaître l'état de l'appartement après...

Par **sunrise**, le **30/08/2012** à **10:35**

Merci Camille,

c'est bien cela le problème de ce pays et ce pourquoi les gens craquent et se font justice eux même ... c'est héla la seule manière d'avancer (je ne parle pas bien sur de sortir le colt 45 ;)

C'est trop facile, je pars , je pars pas , en toute immunité ... et comment ferait-on si le logement était reloué à un nouveau locataire ?
ha ben oui une procédure....

Anne n'a qu'a faire la même chose ne pas libérer son appartement et laisser le proprio aller au tribunal et hop 3 procédures en cours,
au moins ya pas de chômage dans la justice.

Quid du qui va dormir dehors ? le n°1 le N°2 ou le N°3

Les locataires se plaignent du prix des loyer !! ben oui faut payer les procédures .

Ps : j'avais ouvert le sujet pour Anne qui n'avait point réussi

Par **anne64**, le **30/08/2012** à **14:22**

Merci Camille.

J'ai encore 3 questions :

- en cas de procédure est-ce que je peux directement faire constater par huissier le refus de quitter les lieux et la présence sans droit ni titre de ma locataire ou est-ce que je dois

forcément passer par le tribunal d'instance ?

- " laquelle se défendra en prétextant qu'elle a annulé son avis de congé" : ma locataire a fait appeler son ami car elle n'a pas dû oser le faire elle-même et ceci a été fait par téléphone et non par écrit. J'imagine que cela ne change rien ! Pouvez-vous me le confirmer ?

- le passage d'une entreprise est prévu ce samedi 1er septembre afin de poser un parquet dans la chambre (l'état de la moquette n'étant pas vivable). Est-ce que je peux exiger que cette pièce soit vidée la journée du samedi afin que l'entreprise puisse intervenir et que l'investissement du parquet ne soit perdu !

Merci de votre aide ...

Par **sunrise**, le **30/08/2012** à **14:39**

Je me permets de préciser que le congé n'a pas été envoyé par Lettre RAR mais suite à conversation téléphonique confirmée par email

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **19:10**

Bonjour,

[citation]c'est bien cela le problème de ce pays et ce pourquoi les gens craquent et se font justice eux même ... c'est héla la seule manière d'avancer (je ne parle pas bien sur de sortir le colt 45 ;)

C'est trop facile, je pars , je pars pas , en toute immunité ... et comment ferait-on si le logement était reloué à un nouveau locataire ?

ha ben oui une procédure.... [/citation]

Ben oui, mais que voulez-vous que je vous dise ? La réglementation française est basée sur deux postulats non écrits (et qui s'apparentent, dans un domaine un peu différent, aux deux postulats bien connus : "patrons voyous et salariés victimes), à savoir :

Postulat n°1 : les bailleurs de logement ne sont que des requins doublés d'escrocs qui ne pensent qu'à une seule chose, s'en mettre plein les poches sur le dos de leurs pauvres locataires en trouvant toutes les combines pour refuser les justes et légitimes droits de ces derniers ;

Postulat n°2 : les locataires sont toujours victimes des sinistres personnages visés dans le premier postulat et il faut donc tout faire les défendre.

Donc, forcément... [smile4]

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **19:15**

Re,

[citation]- en cas de procédure est-ce que je peux directement faire constater par huissier le refus de quitter les lieux et la présence sans droit ni titre de ma locataire ou est-ce que je dois forcément passer par le tribunal d'instance ? [/citation]

A mon humble avis, il faut commencer par l'huissier, c'est son constat qui va permettre de prouver les faits.

[citation]- " laquelle se défendra en prétextant qu'elle a annulé son avis de congé" : ma locataire a fait appeler son ami car elle n'a pas dû oser le faire elle-même et ceci a été fait par téléphone et non par écrit. J'imagine que cela ne change rien ! Pouvez-vous me le confirmer ?[/citation]

Annulation d'un congé donné "en bonnet difforme", ça n'a aucune valeur, quelque soit sa forme, "difforme" ou pas.

[citation]- le passage d'une entreprise est prévu ce samedi 1er septembre afin de poser un parquet dans la chambre (l'état de la moquette n'étant pas vivable). Est-ce que je peux exiger que cette pièce soit vidée la journée du samedi afin que l'entreprise puisse intervenir et que l'investissement du parquet ne soit perdu ! [/citation]

Pour moi, non. Il aurait fallu prévenir votre "locataire" à l'avance et - de préférence - se mettre d'accord avec elle.

On peut imposer des travaux [s]indispensables[/s] à un locataire mais à condition d'y mettre les formes...

Pour un simple changement de moquette, j'en doute fort.

Par **Camille**, le **30/08/2012** à **19:21**

Re et re,

[citation]Je me permets de préciser que le congé n'a pas été envoyé par Lettre RAR mais suite à conversation téléphonique confirmée par email[/citation]

Ouh là ! Vous, ou votre amie, êtes [s]très[/s] mal partie !

Le congé en LRAR est absolument [s]impératif[/s], aussi bien pour l'un que pour l'autre.

Congé par téléphone, même confirmé par email = aucune valeur juridique, vous dira n'importe quel avocat.

Jurisprudence hélas constante sur ce point, au détriment du bailleur naturellement.

Par **anne64**, le **31/08/2012** à **22:18**

Tout est bien qui fini bien !

Je viens de récupérer les clés !

Merci pour tout Camille

Par **Camille**, le **01/09/2012** à **07:57**

Bonjour,

Et bien, tant mieux, parce que ce n'était pas gagné d'avance si la locataire avait fait de la résistance...

[smile17]